



INFORMAÇÃO

I-CHC 2010/14962
2010-07-14

DE: Marília Gomes da Silva	TOTAL DE PÁGINAS: 9
PARA: C.DORT – Arqto. João Palma	DATA: 14/07/2010
C/C:	NOSSA REFERÊNCIA:
ASSUNTO: Acórdão do STA / PPEETA / PPETSN	VOSSA REFERÊNCIA:

Pareceres DORT: DPT

Pelo D. DPT 14/07/2010

Sr. Dm. DPGU, Arq. Diogo Capucho

1 - ESTA INFORMAÇÃO FOI ELABORADA EM
ESTREITA ARTICULAÇÃO COM O SR. D.
DAJ, DR. ANTONIO ITOJA;

2 - CONCORDO COM A ANÁLISE REALIZADA
E COM O ENTENDIMENTO DO
PROPOSTO PARA O PP DO ARQUITO

DPT: E DE SAJJOIROJ-NORTE;

3 - OS CASOS DOJ T. P.3 DO HOTEL MIRAMAR,
DE PARCARELW) -JUL, ASSIM COMO
DOJ DENAI) PLANOJ EM ELABORAÇÃO
SERÃO APROFUNDADOS EM ETAPA
SUBSEQUENTE;

4 - SOLICITO DECISÃO SUPERIOR SOBRE
A SUGESTÃO TÉCNICA APRESENTADA
NAS CONCLUSÕES DO PRESENTE DOCUMENTO.

FACTOS

JOÃO MONTES PALMA, Arqº
Chefe da DORT

Através da informação com o registo n.º E-Geral – 2010/10850, de 2010-06-17, solicita-me o C.DORT, Arqto. João Palma, que informe, atendendo ao solicitado pelo Sr. DPT no ponto 2, que se transcreve:

"2- Em face da decisão judicial, bem como do mail do Sr. D.DPGU (18-06-2010, 18:06h), solicito igualmente a melhor atenção para futuros PP's.

Despacho:

Sr Presidente
concordo.
M. Montes
14/07/10

Concordo
100714
M. Montes



Neste sentido, e salvo esse memorial, os PP's que se encontram próximos à fase de discussão pública é o do Arneiro, Sassoeiros Norte e Miramar e, próximo ao envio à Conferência de Serviços o Carcavelos-Sul.

Destes o que me parece mais próximo ao ocorrido no PP E-Sol (em termos de classificação e reclassificação de solos) é o Miramar.

Assim e sem que a análise se estenda a todos (inevitavelmente), chamo desde já a atenção para a ponderação da rectificação do PP do Hotel Miramar.

Pelo exposto, agradeço um urgente ponto da situação, nomeadamente face às etapas processuais já decorridas, no sentido de se colocar superiormente a imediata rectificação na reclassificação dos solos.”

Atendendo ao solicitado, a presente informação incidirá sobre o PP do Arneiro e o PP de Sassoeiros Norte, na medida em que se encontram em preparação para a fase de discussão pública, sugerindo-se que a análise ao PP do Miramar e ao PP de Carcavelos Sul, seja efectuada posteriormente, uma vez que estes planos se revestem de alguma complexidade, o do Miramar porque o promotor é o mesmo que o do Estoril Sol, onde se verificou essa quebra de confiança com a impugnação judicial da liquidação da compensação e consequente Acórdão do Supremo Tribunal Administrativo (Secção de Contencioso Tributário). Carcavelos Sul tem subjacente um processo judicial com duas acções, cuja instância se encontra suspensa e se pretende a prorrogação do prazo de suspensão.

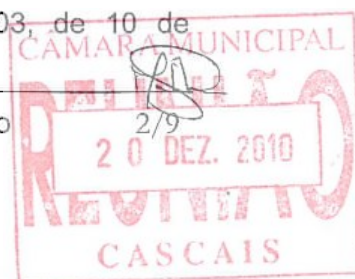
QUESTÕES

- 1 – Classificação do solo e compensação no Plano de Pormenor do Estoril Sol.
- 2 – Classificação/ qualificação do solo e compensação no PP do Arneiro.
- 3 – Classificação/qualificação do solo e compensação no PP de Sassoeiros Norte.

DIREITO E ANÁLISE

- 1 – CLASSIFICAÇÃO DO SOLO E COMPENSAÇÃO NO PLANO DE PORMENOR DO ESTORIL-SOL.

O Plano de Pormenor do Estoril Sol foi elaborado ao abrigo do Decreto – Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, na redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 310/2003, de 10 de



Dezembro. O mencionado PP requalificou a sua área de intervenção como espaço de desenvolvimento singular, através de uma alteração por adaptação ao PDM de Cascais. No que se refere à compensação devida ao Município, esta foi calculada com base no artigo 7.º do Regulamento Municipal da Compensação, publicado através de Edital n.º 449/2004, no Diário da República, 2.ª Série, n.º 145, apêndice n.º 84, de 22 de Junho, que estabelecia: “A compensação em numerário é igual ao valor da área que deveria ser cedida, de acordo com os parâmetros de cedência em falta, em função da ocupação prevista no Regulamento do Plano Director Municipal, considerando-se o valor por metro quadrado da área de terreno na zona.

A compensação em numerário é liquidada em conformidade com os valores unitários estabelecidos no quadro I anexo ao presente regulamento, de acordo com o tipo de ocupação que no seu quadro I anexo ao presente regulamento, de acordo com o tipo de ocupação e o local em que se situa a operação urbanística.”

As classes de espaço previstas neste regulamento de compensação são as que constam do PDM, - elaboradas ao abrigo artigo 28.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, que veio a ser revogado pelo Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro de 2 de Março, - que passamos a elencar: urbano, urbanizável, industriais, indústrias extractivas, agrícolas, florestais, culturais e canais, dos quais se destacam:

- Os espaços urbanos, caracterizados pelo elevado nível de infra-estruturação e densidade populacional, onde o solo se destina predominantemente à edificação;
- Espaços urbanizáveis, assim denominados por poderem vir a adquirir as características dos espaços urbanos e geralmente designados por áreas de expansão.

No âmbito da execução do Plano e aquando da liquidação da compensação decorrente do processo de autorização, a Sociedade Estoril-Sol impugnou judicialmente a compensação devida ao Município de Cascais, que foi julgada procedente pelo Tribunal Administrativo e Fiscal (TAF) de Sintra, que anulou o acto de liquidação efectuado pela Município por ter considerado que, face ao PDM de Cascais, a operação urbanística promovida se localizava em espaço urbanizável, considerado como aquele em que a urbanização não está programada, e não em espaço urbano. Nesta sequência o município interpôs recurso para o Supremo Tribunal Administrativo (STA), que lhe negou

provimento, conforme Acórdão da Secção de Contencioso Tributário do Supremo Tribunal Administrativo, a 9/06/2010, do qual se transcreve o respectivo sumário:

I – A reclassificação ou requalificação do uso do solo processa-se através dos procedimentos de revisão ou alteração dos planos municipais de ordenamento do território (n.º 2 do artigo 71.º do RJIGT).

II – Assim, as classes de espaço previstas nos planos municipais existentes à data de entrada em vigor do RJIGT mantêm-se até à sua respectiva revisão.

III – Determinar quais as áreas que, sendo antes classificadas como “espaços urbanizáveis”, devem agora ser classificadas como “solo urbano” ou como “solo rural” é uma tarefa que pressupõe opções de planeamento, não se tratando de uma simples operação de recondução dos espaços urbanizáveis a solos urbanos ou rurais, resultante de uma interpretação actualista da lei e meramente casuística.

Em face da decisão supra relativa à compensação e à classificação do solo, vejamos, pois como estas questões estão reguladas no Plano de Pormenor do Espaço de Estabelecimento Terciário do Arneiro (PPEETA) e Plano de Pormenor do Espaço Terciário de Sassoeiros Norte (PPETSN).

2 – CLASSIFICAÇÃO/QUALIFICAÇÃO E COMPENSAÇÃO DO SOLO NO PLANO DE PORMENOR DO ESPAÇO DE ESTABELECIMENTO TERCIÁRIO DO ARNEIRO (PPEETA).

A área de intervenção do PPEETA integra-se nas seguintes categorias/classes de espaço na planta de ordenamento do PDM de Cascais:

Espaço de Desenvolvimento Estratégico, artigo 45.º do R PDM;

Espaço urbanizável de Média Densidade, artigo 39.º e artigo 40.º do RPDM;

Espaço Canal, artigo 53.º do RPDM;

Espaço urbanizável de Baixa Densidade, artigo 37.º e artigo 38.º RPDM;

Espaço de protecção e enquadramento, artigo 50.º do RPDM;

Espaço urbano de baixa densidade, artigo 25.º do RPDM.

O PPEETA foi elaborado ao abrigo do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, na redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20 de Fevereiro (RJIGT), que no que se

refere à classificação e qualificação do solo, mantém a redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 310/2003, de 10 de Dezembro.

Em 29 de Maio de 2009, foi publicado Decreto-Regulamentar n.º 11/2009, que estabeleceu os critérios da classificação e reclassificação do solo, bem como os critérios de qualificação do solo rural e urbano, aplicáveis a todo o território nacional e que devem ser observados pelos municípios no âmbito dos procedimentos de elaboração, alteração e revisão dos planos municipais de ordenamento do território.

O mencionado Decreto-Regulamentar aplica-se aos procedimentos de elaboração, alteração ou revisão de planos municipais de ordenamento já iniciados à data da sua entrada em vigor, sem prejuízo da salvaguarda dos actos praticados.

Excepciona, no que se refere aos planos de urbanização e planos de pormenor, as propostas que já tenham sido apresentadas, à data da entrada em vigor do presente decreto, à Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional para efeitos de realização da conferência de serviços.

Aquando da entrada em vigor do mencionado Decreto-Regulamentar, o PPEETA encontrava-se em preparação para a fase da conferência de serviços e foi rectificado de acordo com os critérios estabelecidos neste diploma.

Nesse sentido, o plano classifica o solo da sua área de intervenção como solo urbano, porque se destina à urbanização e à edificação conforme consta da norma do artigo 12.º da proposta de regulamento.

No que se refere à qualificação, o solo urbano processa-se, através da sua integração na categoria funcional de espaço de actividades económicas (áreas que se destinam preferencialmente ao acolhimento de actividades económicas com especiais necessidades de afectação e de organização do espaço urbano) e espaço verde (áreas com funções de equilíbrio ecológico e de acolhimento de actividades ao ar livre de recreio, lazer, desporto e cultura, agrícolas ou florestais, coincidindo no todo ou em parte com a estrutura ecológica municipal), e na categoria operativa de solo urbanizável (aquele que se destina à expansão urbana e no qual a urbanização é sempre precedida de programação).

No que toca à compensação, convém referir que o Regulamento Municipal da Compensação (RMC) aplicável é o de 2009, publicado nos termos do aviso n.º2838/2009, de 2 de Fevereiro, alterado pelo publicado no Aviso n.º 10523/2009, Diário da República n.º 108, 2.ª série, de 4 de Junho, que determina no seu artigo 8.º que: " A compensação em numerário é igual ao valor da área que deveria ser cedida, de acordo com os parâmetros de cedência aplicáveis em função do tipo de ocupação gerado pela operação urbanística e da classificação de ordenamento existente no regulamento do Plano Director Municipal, que se lhe adequa por força do uso dominante e do índice de construção, considerando-se o valor por metro quadrado da área de terreno na zona. A compensação em numerário é liquidada em conformidade com os valores unitários estabelecidos no Quadro I anexo ao presente Regulamento e do qual faz parte integrante, de acordo com o tipo de ocupação apurada nos moldes previstos no número anterior e o local em que se situe a operação urbanística, referenciado à unidade operativa de planeamento e gestão (UOPG) em que se insere."

Neste âmbito, a proposta de regulamento do PPEETA, estabelece que a compensação é efectuada em numerário ou em espécie, nos termos do Regulamento Municipal da Compensação em vigor e consta do artigo 43.º da proposta de regulamento.

A compensação em espécie processa-se através da entrega ao município de um espaço verde com uma área aproximada de 23.400m².

O apuramento da compensação em numerário realizar-se-á de acordo com a fórmula constante do artigo 8.º do RMC, atendendo ao valor do Índice de Construção ao uso dominante de Serviços/Comércio, com um Índice de Construção $\geq 0,50$ e $\leq 1,00$ da UOPG 31.

Após a aprovação do PPEETA, este irá integrar categoria de Espaço de Desenvolvimento Singular e o Espaço Canal, conforme resulta da norma do artigo 11.º da proposta de regulamento do PPEETA, através de uma alteração por adaptação ao PDM.

3 – CLASSIFICAÇÃO/QUALIFICAÇÃO DO SOLO E COMPENSAÇÃO NO PLANO DE PORMENOR DO ESPAÇO TERCIÁRIO DE SASSOEIROS NORTE (PPETSN).

A área de intervenção do PPETSN integra-se nas seguintes categorias/classes de espaço na planta de ordenamento do PDM de Cascais:

Espaço de Protecção e Enquadramento (artigo 50.º do RPDM);

Espaço Canal (artigo 53.º do RPDM);

Espaço cultural e Natural de Nível 1 (artigo 52.º do RPDM)

PPETSN foi elaborado ao abrigo do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, na redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20 de Fevereiro (RJIGT), que no que se refere à classificação e qualificação do solo, mantém a redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 310/2003, de 10 de Dezembro.

Com a entrada em vigor do Decreto-Regulamentar n.º 11/2009, o PPETSN encontrava-se em preparação para a fase da conferência de serviços e, à semelhança do PPEETA, foi rectificado de acordo com os critérios estabelecidos neste diploma.

Assim e conforme consta da norma do artigo 11.º do regulamento, a sua área de intervenção é classificada como solo urbano, porque se destina à urbanização e à edificação urbana, não obstante promover a reclassificação do solo rural em urbano, que se encontra justificada no relatório da proposta de plano e no relatório síntese da Conferência de serviços e concertação.

No que se refere à qualificação, o solo urbano processa-se através da sua integração na categoria funcional de espaço de actividades económicas (áreas que se destinam preferencialmente ao acolhimento de actividades económicas com especiais necessidades de afectação e de organização do espaço urbano) e espaço verde (áreas com funções de equilíbrio ecológico e de acolhimento de actividades ao ar livre de recreio, lazer, desporto e cultura, agrícolas ou florestais, coincidindo no todo ou em parte com a estrutura ecológica municipal), e na categoria operativa de solo urbanizável (aquele que se destina à expansão urbana e no qual a urbanização é sempre precedida de programação).

No que se diz respeito à compensação, estabelece o artigo 38.º, que o proprietário ou demais titulares de direitos reais sobre o terreno objecto de transformação fundiária fica obrigado ao pagamento ao Município de compensação em numerário ou em espécie nos termos do Regulamento Municipal da Compensação (RMC).

A compensação em espécie processa-se através da entrega ao município de uma área, identificada como Espaço Verde 1, com 4.761,00m².

O apuramento da compensação devida em numerário realizar-se-á de acordo com a fórmula constante do artigo 8.º do RMC, atendendo ao valor do Índice correspondente ao uso dominante de serviços /comércio, com o Índice de construção $\leq 0,50$ da UOPG 31. Após a aprovação do PPETSN, este irá integrar categoria de Espaço de Desenvolvimento Singular e o Espaço Canal, conforme resulta da norma do artigo 4.º da proposta de regulamento do PPEETA, através de uma alteração por adaptação ao PDM.

IV – CONCLUSÃO

- O PPEETA e o PPETSN classificam as respectivas áreas de intervenção como solo urbano ao abrigo do disposto no RJIGT (artigo 71.º, 72.º e 73.º) e Decreto-Regulamentar n.º 11/2009, de 20 de Maio.
- Ambas as propostas estabelecem que o apuramento da compensação em numerário realizar-se-á de acordo com a fórmula constante do artigo 8.º do RMC, publicado através do aviso n.º 2838/2009, no Diário da República n.º 22, 2.ª série, de 2 de Fevereiro, alterado nos termos do aviso n.º 10523/2009, publicado no Diário da República n.º 108, 2.ª série, de 4 de Junho, ao valor do Índice correspondente ao uso dominante de serviços /comércio, considerando o índice de construção da UOPG 31.
- Assim sendo, a compensação que, antes, era aferida em função das classes de espaço previstas no regulamento do PDM, passou a ser em função do tipo de ocupação gerado pela operação urbanística e subsidiariamente pela classificação de ordenamento existente no regulamento do PDM, que se lhe adequa por força do uso dominante e do índice de construção, referenciado à UOPG.
- Em relação à alteração ao PDM, convém referir que estas propostas promovem uma alteração por adaptação ao PDM, passando ambas as áreas a integrar a categoria de Espaço de Desenvolvimento Singular e Espaço Canal.

- A classe de Espaço de Desenvolvimento Singular inscreve-se na classe de solo urbanizável (a urbanização não está programada), que não tem correspondência com a classe de solo urbano, nem com a categoria operativa de solo urbanizável (aquele que se destina à expansão urbana e no qual a urbanização é sempre precedida de programação), conforme resulta do Acórdão objecto da presente análise.
- Não obstante a não correspondência, o PDM só poderá adequar-se às disposições do RJIGT e do Decreto Regulamentar através da revisão ou alteração e deverá fazê-lo no prazo de cinco anos.
- Assim sendo, e de forma a obviar a questão relativa a não correspondência entre as classes previstas nas propostas do PPEETA e do PPETSN (solo urbano) com a Classe de Espaço de Desenvolvimento Singular (solo urbanizável), considera-se, salvo melhor opinião, que as presentes propostas poderão integrar a Classe de Espaços de Desenvolvimento Estratégico, na medida em que este espaço é passível de abarcar os projectos nelas previstos, porque conforme resulta do artigo 45.º do RPDM, corresponde a espaços destinados a desenvolvimentos de singularidade relevante e que correspondem a objectivos estratégicos da administração municipal, da administração central, de parcerias com a iniciativa pública, privada ou cooperativa, que podem vir a adquirir as características das classes de espaços urbanos, urbanizáveis ou de outras desde que a sua implementação seja precedida da elaboração e aprovação de plano de pormenor.

À consideração superior.

